

Proposition de résolution du Conseil administratif, sur initiative municipale, en vue de saisir le Conseil d'Etat d'un projet de plan localisé de quartier, établi sur la base d'un schéma de principe relatif à l'aménagement des îlots 5A et 7, dans le quartier des Grottes, feuille N° 70, section Cité du cadastre communal, et d'approuver les principes d'un remaniement foncier nécessaire à la réalisation de ce plan

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. INTRODUCTION

1.1. Objet de la résolution municipale

Les documents qui vous sont présentés s'articulent en deux volets :

- > d'une part, un schéma pour la réalisation d'un plan localisé de quartier, fixant les principes d'aménagement applicables au site considéré;
- > d'autre part, le cadre d'un remaniement foncier visant à mettre en place les conditions nécessaires à la réalisation du plan.

Cette démarche se fonde sur la prescription légale en matière de plans d'affectation établis sur initiative municipale, qui prévoit notamment un passage en deux temps devant le Conseil municipal. Il s'agit ici d'entériner un accord politique, à la fois sur les principes d'aménagement et sur les aspects fonciers de l'opération, de manière à cautionner le fondement des démarches engagées. Dans un deuxième temps, le projet définitif de plan localisé de quartier finalisant la démarche d'aménagement vous sera à nouveau soumis avec la formalisation définitive des accords fonciers, suite à l'enquête publique ouverte par le Département cantonal de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Ce procédé permet un gain de temps notoire, puisque la synchronisation des démarches privées d'autorisation de construire et de financement, fondées sur une base relativement solide, peuvent se dérouler simultanément au processus de droit public d'élaboration du plan localisé de quartier définitif.

1.2. Rappel du contexte

Les îlots 5 A et 7 du quartier des Grottes, ainsi dénommés selon la nomenclature mise en place par la Fondation pour l'aménagement du quartier des Grottes (ci-après FAG), constituent l'une des dernières problématiques d'aménagement restées irrésolues dans le processus entrepris depuis environ 20 ans pour le réaménagement du quartier.

Entre la fin des années septante et le début des années quatre-vingt, la construction des quais du TGV marque déjà profondément la topographie du site, en rabaissant sensiblement le niveau de la place Montbrillant, et en accentuant la rupture de niveau entre la gare Cornavin et le quartier des Grottes. Dès lors, les principes de tracé de la rue des Amis et de la rue Cité-de-la-Corderie deviennent sans objet.

Sans réelle planification, le site, libéré par la démolition progressive de plusieurs des bâtiments constituant sa substance, se recompose dans une agrégation de parkings, implantés au gré des nivellements et des découpages fonciers préexistants.

L'image directrice mise au point en 1981 par la FAG prévoit une transformation relativement radicale, avec l'implantation d'une gare routière et d'une halle de marché. Ces options sont toutefois définitivement écartées en 1994, aucune configuration convaincante n'ayant pu être retenue pour l'implantation de ces équipements sur ce lieu particulier.

2. MISE AU POINT ET CONTENU DU PLAN D'AMENAGEMENT

2.1. Processus d'élaboration du projet, en accord avec la population du quartier

En 1997, la Ville de Genève, contactée par des opérateurs privés pour la construction d'un hôtel, met en place un concours d'aménagement, dont le jury comprend notamment des représentants des associations du quartier, ainsi que des représentants des propriétaires du périmètre. Le 18 mars 1998, le jury attribue le premier prix au projet « Repères », du bureau d'architectes Boschetti.

A partir de ce projet, et avec la contribution active des architectes lauréats, la Ville de Genève élabore les bases d'un nouveau plan, intégrant une grande part du tissu existant, à l'exception des bâtiments situés aux N° 6, 6 bis et 8 de la rue des Grottes, dont le jury du concours et les différents experts et services compétents avaient admis la possible démolition. Selon les recommandations du jury, le projet est simplifié dans les dispositifs d'accès aux parkings souterrains, et comprend des espaces libres plus généreux et mieux définis.

En 1999, une première présentation de ce projet aux habitants du quartier fait apparaître, malgré un accueil favorable de ses grands principes, un courant d'opinion significatif clairement opposé à la démolition des immeubles mentionnés plus haut.

Sur cette base, et considérant l'importance symbolique que les habitants des Grottes accordent à ces bâtiments, le Conseiller administratif en charge du Département de l'aménagement, des constructions et de la voirie demande à ses services de reprendre le plan, en prenant en compte le maintien de tous les bâtiments caractéristiques du site.

La nouvelle image qui résulte de ces études permet, grâce à l'ancrage du concept initial dans la structure du site, de retrouver un principe d'aménagement cohérent, sans qu'aucune démolition significative ne soit nécessaire. Par rapport au projet d'origine, la qualité d'aménagement des espaces extérieurs évolue de manière spectaculaire, avec la création d'un square urbain dont l'adéquation au site et les dimensions apportent un contrepoint qualitatif à une perte quantitative d'environ 15 logements. Cette nouvelle configuration est accueillie très favorablement par les représentants des associations d'habitants du quartier.

Entre-temps, des études de faisabilité techniques et économiques pour l'exploitation et la réhabilitation des bâtiments maintenus sont entreprises par la Ville de Genève. Sur cette base, les accords fonciers nécessaires à la réalisation du projet peuvent être précisés en toute connaissance de cause, jusqu'au protocole d'accord foncier mentionné en deuxième partie de cet exposé des motifs.

Le 7 mars 2002, la version finale du projet est présentée aux habitants du quartier, convoqués en assemblée publique, et reçoit un accueil globalement favorable.

2.2. Suivi administratif

Selon la procédure évoquée en introduction, le plan qui vous est présenté revêt une forme schématique mettant en évidence les grands principes d'aménagement retenus. Ce schéma est directement extrait des études architecturales poussées, développées depuis le concours d'aménagement. Cette démarche itérative permet de garantir la faisabilité et la pérennité des principes avancés, en laissant ouvertes des possibilités d'adaptation particulières pour chaque opération.

Le plan a par ailleurs été établi en liaison avec le département cantonal de l'aménagement, de l'équipement, et du logement. Il a été approuvé par les Commissions cantonales d'urbanisme et d'architecture.

2.3. Constructions nouvelles

Bâtiments A et B : ces deux bâtiments d'environ 15 logements chacun s'implantent selon un même modèle. Le gabarit de trois niveaux sur rez-de-chaussée dégage, selon la pente naturelle du terrain, un rez inférieur supplémentaire sur le pignon côté gare, pouvant être affecté à des locaux collectifs, voire à des activités artisanales ou commerciales à définir selon le projet définitif. Le bâtiment A doit faire l'objet d'un droit de superficie pour être réalisé par la CODHA sur les terrains de la Ville de Genève. Le bâtiment B correspond au potentiel constructible de l'un des propriétaires privés du périmètre.

Bâtiment C : hôtel de catégorie moyenne (trois étoiles) d'une capacité de 100 chambres. L'implantation de ce bâtiment rattrape la cassure topographique entre le niveau de la rue Cité-de-la-Corderie et la place Montbrillant. Le gabarit qui en résulte est de cinq niveaux sur rez-de-chaussée côté gare, et plus modestement de quatre niveaux sur rez-de-chaussée à l'intérieur de l'îlot. L'affectation de ce bâtiment, et l'organisation de sa distribution, vérifiée sur la base d'études détaillées, permet de s'adosser sur plus de trente mètres aux pignons aveugles du bâtiment situé au N° 6 de la rue des Grottes. Le bâtiment se subdivise en deux parties articulées par une césure, reprenant les deux alignements construits formant le front de la place Montbrillant. Un retrait sur deux niveaux du rez-de-chaussée garantit un espace de trottoir largement dimensionné, qui permet par ailleurs d'envisager une dépose occasionnelle d'autocars sans empiètement sur le domaine public.

Bâtiment D : il s'agit d'une construction de peu d'importance, dont l'implantation et la configuration définitive pourront être intégrées au concept d'aménagement paysager défini au point 4.3. Ce bâtiment, intégré au plan en réponse à une demande spécifique des habitants, pourra accueillir des services communs dans le cadre d'une rénovation du bâtiment situé au du N° 10, Cité-de-la-Corderie, voire des locaux de dépôt destinés à l'atelier de rénovation de cycles Péclot 13.

Sous-sols et stationnement : les accès aux stationnements en sous-sol sont regroupés sur une entrée unique, située sur la place Montbrillant. Cette configuration permet d'exploiter la topographie particulière du site et évite le débouché d'une rampe inclinée sur le domaine public. Pour permettre un tel dispositif sans compromettre le statut futur de la place Montbrillant, le nombre de places prévues a été soigneusement calibré. Les places, une cinquantaine au total, sont ainsi réparties à raison d'un minimum de 26 places pour le logement, et de 25 places maximums pour les activités liées à l'hôtel. L'accès au sous-sol de l'hôtel permet par ailleurs de gérer les livraisons courantes dans le cadre de cette infrastructure.

2.4. Bâtiments maintenus

Le plan dégage trois catégories dans les bâtiments maintenus.

Bâtiments maintenus dans leur gabarit et leur affectation : cette disposition concerne les principaux éléments du tissu préexistant et qui sont soit en cours de rénovation, soit restant encore à rénover. Il faut mentionner que le parti d'aménagement retenu pour l'ensemble de l'îlot permet de résoudre des difficultés d'aménagement spécifiques aux bâtiments formant le front de la rue de la Faucille, dont les façades arrières restaient en grande partie aveugles malgré une exposition sud-est et une position dominante sur le cœur d'îlot. Les projets de rénovation en cours montés par la Ville de Genève intègrent d'ores et déjà cette possibilité, en prévoyant de nouvelles ouvertures, et la possibilité de création de jardins privés pour leurs habitants. La possibilité de créer des jardins s'étend également au bâtiment situé au N° 4 de la rue de la Faucille, qui reste en mains privées.

Les bâtiments à réhabiliter : il s'agit des bâtiments situés aux numéros 6 et 6 bis, rue des Grottes, jusqu'ici en mains de deux propriétaires distincts. Au terme du remaniement foncier défini ci-dessous, l'ensemble de ces constructions reviendra à la Ville de Genève, qui pourra les gérer comme une unité. La configuration très particulière de ces bâtiments, articulés autour d'une courette, est susceptible de requérir des modifications structurelles visant à optimiser leur habitabilité. Leur maintien peut être assuré par le biais d'une gestion spécifique adéquate pouvant associer des partenaires coopératifs.

Bâtiments existants : cette dernière catégorie regroupe les deux constructions complétant l'îlot originel compris entre la rue des Grottes et la rue des Amis. Sans valeur architecturale ou historique particulière, ces bâtiments ont pour principal intérêt de compléter le tissu de cet îlot. Leur maintien peut être envisagé à court ou moyen terme, et pourrait participer à une dynamique de gestion telle que définie pour les bâtiments à réhabiliter.

2.5. Principes pour l'aménagement des espaces libres

La création d'un square public, mentionnée plus haut, s'inscrit dans une conception d'ensemble déjà amorcée dans cette partie des Grottes, avec le square Jacob-Spon voisin. Il s'agit avant tout de développer un réseau de cheminements intégrant des parties publiques et privées, avec une présence de verdure conséquente. La conception de ces espaces reste pour l'heure à préciser dans le cadre d'une étude détaillée, qui pourra être mise en œuvre parallèlement à la réalisation des premiers éléments construits du futur plan localisé de quartier. La Ville de Genève envisage ainsi la mise en place d'un concours d'aménagement paysager, intégrant notamment :

- > l'aménagement d'un square public ;
- > la plantation d'une nouvelle arborisation en pleine terre, utilisant la potentialité ouverte par l'emprise réduite des sous-sols ;
- > la constitution de jardins privés à l'attention des habitants des immeubles existants et prévus ; la constitution d'un réseau de cheminements piétons ;
- > la construction du bâtiment d, destiné à remplacer l'annexe à démolir du N° 10, Cité-de-la-Corderie ;
- > le maintien éventuel de l'édicule implanté à l'arrière du bâtiment situé au N° 8, rue de la Faucille.

Une demande de crédit d'étude de 286'200.- francs a été présentée à cet effet au sein de la proposition PR-175 en vue de l'ouverture d'un crédit de 8'112'800.- francs destiné à couvrir les frais de pré-études et d'études à engager pour les projets inscrits au 20e Programme financier quadriennal (PFQ) 2002-2005.

Il est par ailleurs prévu de créer deux passages publics à travers le front constitué par l'hôtel sur la place Montbrillant. D'une part entre la nouvelle construction et le bâtiment préexistant situé au N° 17, place Montbrillant, par un passage ouvert dont l'assiette foncière reviendra à la Ville de Genève. D'autre part, par un passage en escalier sur deux niveaux, correspondant à la césure établie entre les deux corps de bâtiment de l'hôtel, et reprenant l'ancien tracé de la rue des Amis.

La configuration des accès aux parkings souterrains permet de limiter au strict minimum le trafic de transit à l'intérieur de l'îlot. Le nouveau tracé de la rue Cité-de-la-Corderie se raccorde à la rue Fendt et complète ainsi la maille viaire du quartier, selon un régime de rue résidentielle. L'accès et le stationnement des véhicules des commerçants et artisans installés de longue date dans le quartier seront notamment à examiner dans le cadre de la mise au point de ces aménagements.

3. ASPECTS FONCIERS

3.1. Remaniement foncier

La réalisation des projets de construction envisagés nécessite des remembrements fonciers et la désaffectation partielle du domaine public de la Ville de Genève. A cet effet, un tableau de mutation provisoire N° 57/2001 a été élaboré en date du 30 janvier 2002, aux termes duquel :

- la future parcelle **7771**, d'environ 1'450 m², est réservée à l'hôtel (bâtiment C) à édifier par les propriétaires privés,
- la future parcelle **7772**, d'environ 1'540 m², est réservée au futur immeuble B à édifier par les propriétaires privés et sur laquelle repose le bâtiment 17 place de Montbrillant,
- la future parcelle **7773**, d'environ 1'570 m², est réservée au futur immeuble A sur le terrain qui appartiendra à la Ville de Genève,
- la future parcelle **7774**, d'environ 1'830 m², sur laquelle repose l'immeuble 10 rue de la Faucille, restera propriété de la Ville de Genève,
- la future parcelle **7775**, d'environ 985 m², sur laquelle repose l'immeuble 10 Cité-de-la-Corderie, restera propriété de la Ville de Genève,

- la future parcelle **7776**, d'environ 65 m², deviendra propriété de la Ville de Genève et sera aménagée en passage public,
- les futures parcelles **DP 7524**, d'environ 1'130 m², et **DP 7527**, d'environ 645 m², sont destinées au domaine public communal et seront aménagées en rue résidentielle.

3.2. Conditions de l'échange foncier

Dans le cadre du remembrement foncier, de la répartition des droits à bâtir entre les nouvelles parcelles à constituer et de la réalisation du tableau de mutation définitif, les propriétaires privés verseront à la Ville de Genève une soulte d'un montant forfaitaire et définitif de 2'600'000.- francs.

Pour sa part, la Ville de Genève achètera la parcelle N° 2560, sur laquelle repose l'immeuble 6 rue des Grottes, pour un prix forfaitaire et définitif de 600'000.- francs.

La soulte ci-dessus convenue sera payable, par les propriétaires privés, dès l'entrée en force, tous délais de recours échus, de l'autorisation de construire définitive de l'hôtel à édifier sur la future parcelle N° 7771.

3.3. Droit de superficie

Sur la future parcelle N° 7773, propriété de la Ville de Genève, un immeuble d'habitation sera édifié. La Ville de Genève accordera un droit de superficie distinct et permanent (DDP) sur une partie de cette parcelle à la Coopérative de l'Habitat associatif (CODHA) avec laquelle la Ville de Genève est en tractation et qui est très intéressée par le projet.

4. MONTAGE DE L'OPERATION

4.1. Planning prévisionnel

Il est envisagé d'ouvrir l'enquête publique relative au plan définitif lors de la rentrée des vacances s'été 2002, en vue d'une approbation finale au printemps 2003. Une décision positive du Conseil municipal avant les vacances d'été 2002 pourra permettre aux opérateurs concernés de lancer la préparation des dossiers définitifs d'autorisation de construire définitifs dès l'été 2002.

4.2. Services gestionnaires

- > Le service gestionnaire de l'image directrice, puis du plan localisé de quartier, est le Service d'urbanisme ;
- > Le service gestionnaire du remaniement foncier et de ses incidences foncières (soulte et achat) est le Service des opérations foncières.

4.3. Objectifs d'aménagement et d'amélioration de l'environnement

La concrétisation de ce plan localisé de quartier permettra entre autres à la Ville de Genève de réaliser à court et moyen termes les objectifs d'aménagement et d'amélioration de l'environnement suivants :

- Aménagement d'un square public, de jardins privés et d'un réseau de cheminements piétons, sur la base d'un concours d'aménagement.

- Modification du tracé et aménagement en rue résidentielle de la rue Cité-de-la-Corderie .

Ces opérations seront assurées par le Conseil administratif dans le cadre des crédits d'investissement inscrits ou à prévoir au plan financier quadriennal.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à approuver les projets de résolutions ci-après :

PROJET DE RESOLUTION 1

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- vu l'article 29 de la loi sur l'administration des communes ;
- sur proposition du Conseil administratif,

Article premier : approuve dans ses principes le schéma d'avant-projet de plan localisé de quartier joint en annexe à la présente proposition.

Art. 2 : invite le Conseil administratif à finaliser sur cette base un projet définitif de plan localisé de quartier à transmettre au Conseil d'Etat en vue de sa mise à l'enquête publique.

PROJET DE RESOLUTION 2

- Vu l'article 29 de la loi sur l'administration des communes ;
- Sur proposition du Conseil administratif.

Article premier : approuve, dans ses principes, le remaniement parcellaire selon le projet de tableau de mutation N° 57/2001, joint en annexe à la présente proposition, ainsi que le versement d'une soulte, par les propriétaires privés à la Ville de Genève, de 2'600'000.- francs et le rachat par la Ville de Genève de la parcelle N° 2560 pour le prix de 600'000.- francs.

Art. 2 : approuve la mise en droit de superficie, sur une partie de la parcelle N° 7773, en vue de la construction d'un immeuble d'habitation.